Research & Development Highlights

*Socio-economic Series* *Issue 6*

# Potential Housing Demand Projections

## Introduction

The housing sector is a major contributor to the economy. What is the long-term outlook for housing demand? What factors will shape it? How will the composition of housing demand change over time? These questions are explored in this issue of *Research and Development Highlights.*

***Background***

Demographic changes are crucial in determining the level, composition and location of housing demand. Changes in the size and characteristic of the population ultimately affect the type and quantity of housing required. Recognizing the link between population change and housing demand, CMHC has developed potential housing demand projections for Canada and the provinces covering the period 1986 to 2011.

Potential housing demand refers to the projected annual increase in the total number of households (projected net household formation). While other factors — such as replacement of units lost from the housing stock and allowance for a normal level of vacant units —affect the requirement for new dwelling units, growth in the number of households is typically the major source of demand for new units.

## Findings

***The Base Projection***

CMHC' s base projection indicates that potential housing demand will be strong and stable through 1996, after which it will fall. An aging population is the main reason for the projected long-term decline in demand; an increase in deaths and a reduction in births will result in decreasing population growth.

Despite the long-term drop, potential demand will consistently exceed the 198 1-86 annual average of 142,000, but will not reach the high levels of the 1970s, when the number of households increased by well over 200,000 per year.

Average Annual Potential Housing Demand -- Base Projection

| Projection | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Base | 192,800 | 195 700 | 184,100 | 175,300 | 168,300 |

***Effects of Immigration***

Immigration levels during the next 20 years will have a major impact on potential housing demand. Between 1976 and 1986, immigration to Canada averaged just under 110,000 people per year. Today, it is nearly double that (212,000 in 1990), and the government's immigration plan calls for further increases to 250,000 annually from 1992 through 1995. The base projection described above assumes that immigration will equal the target levels set out in the government's plan and that the peak level of 250,000 will be maintained until the end of the projection period. What would be the effect on potential housing demand if the inflow of immigrants were higher or lower than envisaged in the plan?

Cette publicationest aussi disponible enfrançais sous le titre *Previsions de la demande eventuelle de logements*

Two alternatives were tested:

- a low assumption, that is to say a constant annual inflow of 200,000 immigrants;
- a high assumption, featuring a rise in immigration beyond planned totals to 300,000 per year.

The low projection shows continuously declining potential housing demand. In contrast, the high immigration projection postpones the decline in demand until the turn of the century, with annual demand in 2006-11 not appreciably lower than in 1986-91.

**Average Annual Potential Housing Demand**
**Low & High Immigration**

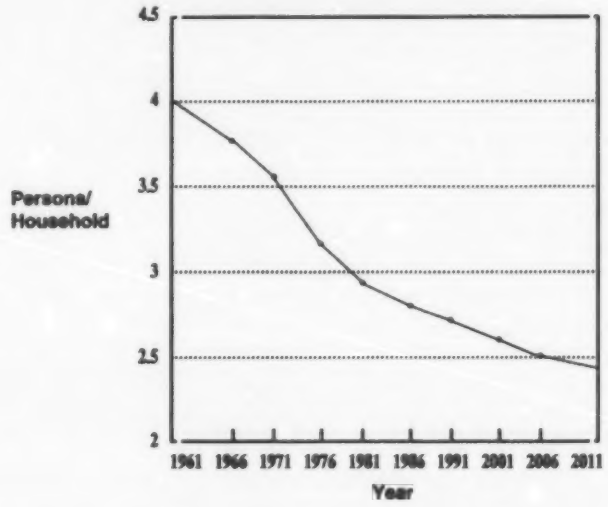
| Projection | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Low Imm. | 192,200 | 178,600 | 163,200 | 152,500 | 144,200 |
| High Imm. | 192,800 | 201,100 | 202,900 | 196,900 | 191,600 |

**Base projection results suggest that a decreasing fraction of potential demand will come from traditional family households**

### *Average Household Size*

Average household size will continue to shrink, although not as rapidly as in the past. Between 1961 and 1986, the size of the average Canadian household dropped from 4 to 2.8 persons. Explanations for the drop include increased affluence, rising female participation in the labour force, rising divorce rates, delayed marriages and an increased likelihood of remaining single. According to the base projection, average household size will drop to just under *2.5* in 2011.

**Average Household Size**
Canada, 1961-2011
Base Projection



### *Demand by Household Type*

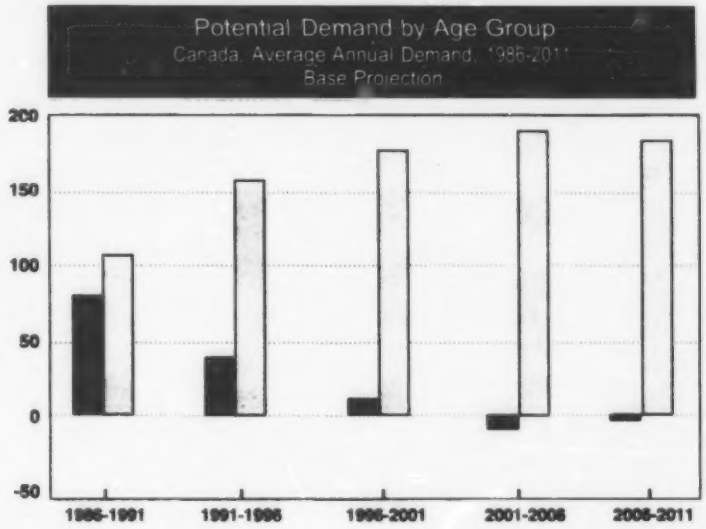
Base projection results suggest that a decreasing fraction of potential demand will come from traditional family households. The rising contribution of non-family households to potential housing demand is largely the result of aging of the population, which will move the age distribution of the population away from prime family-forming age groups. The majority of these non-family households will be composed of individuals living alone.

Demand by Household Type — Base Projection
(% of total demand)

| Household Type | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Family | 132,000 (68.5%) | 131,400 (67.1%) | 118,500 (64.4%) | 107,500 (61.3%) | 96,900 (57.6%) |
| Non-family | 60,700 (31.5%) | 64,400 (32.9%) | 65,600 (35.6%) | 67,800 (38.7%) | 71,400 (42.4%) |

### *Demand by Age Group*

Because the population is aging, potential housing demand will come increasingly from households headed by those aged *45* and over. In fact, after the turn of the century, the number of households headed by those under *45* will decline in absolute terms.




### *Demand by Tenure*

The base projection indicates that the share of demand coming from owner households will rise, level off and finally drop. The pattern reflects the combined influences of the build-up of non-family households described above, as well as an aging population. Non-family households are more likely to rent than family households, and although the propensity to own generally increases with age, it drops *off* slightly in age groups above *65*.

Demand by Tenure — Base Projection
(% of total demand)

| Tenure | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Owner | 126,200 (65.5%) | 133,200 (68.1%) | 124,400 (67.5%) | 114,700 (65.4%) | 105,800 (62.8%) |
| Renter | 66,500 (34.5%) | 62,500 (31.9%) | 59,700 (32.5%) | 60,600 (34.6%) | 62,500 (37.2%) |

The Research and International Affairs Directorate of CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC *Research and Development Highlight* is one of a series intended to briefly inform you of the nature and scope of these activities.

This research highlight summarizes some of the findings from *Potential Housing Demand Projections: Canada and the Provinces 1986-201],* a study completed by the Research Division of CMHC. You can obtain a copy of this report by contacting the Canadian Housing Information Centre at (613) 748-2367. Any questions about the contents of this highlight may be directed to Roger Lewis, Researcher, Housing Requirements, at (613) 748-2797.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Building C-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1AOP7

(613) 748-2367

*The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may result from the use of this publication.*

Le point en recherche et développement

*Série socio-économique* *numéro 6*

# Prévisions de la demande éventuelle de logements

## Introduction

Le secteur du logement est un secteur important de l'économie. Quelle est la perspective à long terme de la demande de logement? Quels facteurs la façonneront? Comment la composition de la demande de logement évoluera-t-elle? Le présent numéro du *Point en recherche et développement* examine ces questions.

### *Contexte*

Les changements démographiques sont essentiels pour établir l'ampleur, la composition et la situation géographique de la demande de logement. Les changements dans la taille et la composition de la population affectent éventuellement le genre et la quantité de logements demandés. Reconnaissant le lien entre l'évolution démographique et la demande de logement, la SCHL a préparé des prédictions de la demande éventuelle de logement au Canada et dans les provinces pour la période de 1986 à 2011.

La demande éventuelle de logement représente l'augmentation annuelle prévue du nombre total de ménages (formation nette prévue des ménages). Quoique d'autres facteurs, tels que le remplacement d'unités éliminées du parc de logement et un nombre normal d'unités inoccupées, aient un effet sur le besoin de nouvelles unités de logement, la croissance du nombre de ménages est normalement la principale source de demande d'unités neuves.

## Résultats

### *La prévision de base*

La prévision de base de la SCHL indique que la demande éventuelle de logement sera forte et stable jusqu'en 1996 et qu'elle chutera par la suite. Une population vieillissante est la principale raison de cette prévision de baisse à long terme de la demande; une augmentation des décès et une réduction des naissances auront comme résultat une diminution de la croissance démographique.

Malgré cette baisse à long terme, la demande éventuelle dépassera régulièrement la moyenne annuelle de la période 1981-1986, soit 142 000, sans toutefois atteindre les niveaux élevés des années 1970 pendant lesquelles le nombre de ménages a augmenté de plus de 200 000 par année.

Demande éventuelle moyenne annuelle de logement — prévision de base

| Prévision de base | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 192 800 | 195 700 | 184 100 | 175 300 | 168 300 |

### *Les effets de l'immigration*

Les niveaux d'immigration au cours des prochaines 20 années auront un effet important sur la demande éventuelle de logement. Entre 1976 et 1986, il est entré en moyenne un peu moins de 110 000 immigrants au Canada par année. Aujourd'hui, ce nombre a presque doublé (212 000 en 1990) et le gouvernement prévoit l'augmenter à 250 000 par année de 1992 jusqu'en 1995. La prévision de base décrite plus haut suppose que l'immigration atteindra les niveaux établis par le gouvernement et que le sommet de 250 000 sera maintenu jusqu'à la fin de la période de prévision. Quel serait l'effet sur la demande éventuelle de logement si l'entrée d'immigrants était plus, ou moins, élevée que ne le souhaite le gouvernement?

This publication is also available in English under the title, *Potential Housing Demand Projections*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Deux réponses ont été examinées :

- une hypothèse à la baisse d'une entrée constante d'immigrants de 200 000 par année;
- une hypothèse à la hausse d'une entrée d'immigrants plus élevée que prévue, soit 300 000 par année.

L'hypothèse à la baisse entraîne une demande éventuelle de logement en déclin continuel et, en contraste, l'hypothèse à la hausse de l'entrée l'immigrants retarde le déclin de la demande éventuelle de logement jusqu'au début du prochain siècle, la demande annuelle pour la période 2006-2011 n'étant pas beaucoup plus faible que celle des années 1986-1991.

Demande éventuelle selon deux hypothèses de croissance, la demande immigration faible et élevée

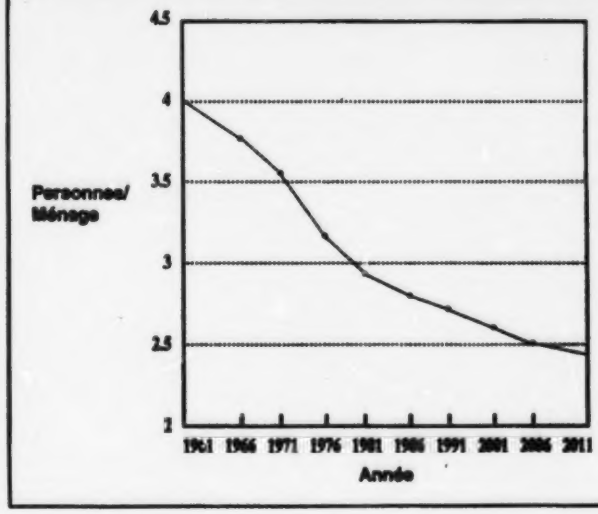
| Prévision | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| Imm. faible | 192 200 | 178 600 | 163 200 | 152 500 | 144 200 |
| Imm. élevée | 192 800 | 201 100 | 202 900 | 196 900 | 191 600 |

**Les résultats produits pour la prévision de base suggèrent qu'une proportion à la baisse de la demande éventuelle proviendra des ménages composés d'une famille traditionnelle**

### *Taille moyenne des ménages*

La taille moyenne des ménages continuera à diminuer, quoique moins rapidement qu'auparavant. Entre 1961 et 1986, la taille du ménage canadien moyen est passée de 4 à 2,8 personnes. Les explications de cette baisse comprennent entre autres la richesse accrue, l'augmentation de la participation des femmes à la main-d'œuvre, l'augmentation des taux de divorce, des mariages remis à plus tard et la probabilité accrue de demeurer célibataire. D'après la prévision de base, la taille moyenne des ménages baissera à un peu moins de 2,5 personnes en 2011.

Taille moyenne des ménages
prévision de base



### *La demande par genre de ménage*

Les résultats produits pour la prévision de base suggèrent qu'une proportion à la baisse de la demande éventuelle proviendra des ménages composés d'une famille traditionnelle. La part croissante des ménages qui ne sont pas des familles, dans la demande éventuelle de logement, est en grande partie due au vieillissement de la population, qui fait que la population est de moins en moins composée du groupe d'âge le plus susceptible de fonder une famille. La majorité des ménages qui ne sont pas des familles sera composée de personnes vivant seules.

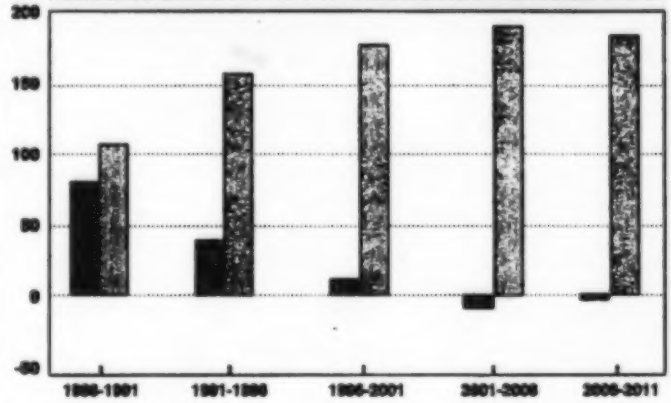
**La demande par genre de ménage — prévision de base**
(exprimée en pourcentage de la demande totale)

| Type de ménage | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| familial | 132 000 (68,8%) | 131 400 (67,1%) | 118 500 (64,4%) | 107 500 (61,3%) | 96 900 (57,6%) |
| non-familial | 60 700 (31,5%) | 64 400 (32,9%) | 65 600 (35,6%) | 67 800 (38,7%) | 71 400 (42,4%) |

### *La demande par groupe d'âge*

Parce que la population vieillit, la demande éventuelle de logement proviendra surtout de ménages dont le chef a 45 ans et plus. En fait, dès le tournant du siècle, le nombre de ménages dont le chef a moins de 45 ans diminuera en chiffre absolu.

**La demande éventuelle par groupe d'âge**




### *La demande selon le mode d'occupation*

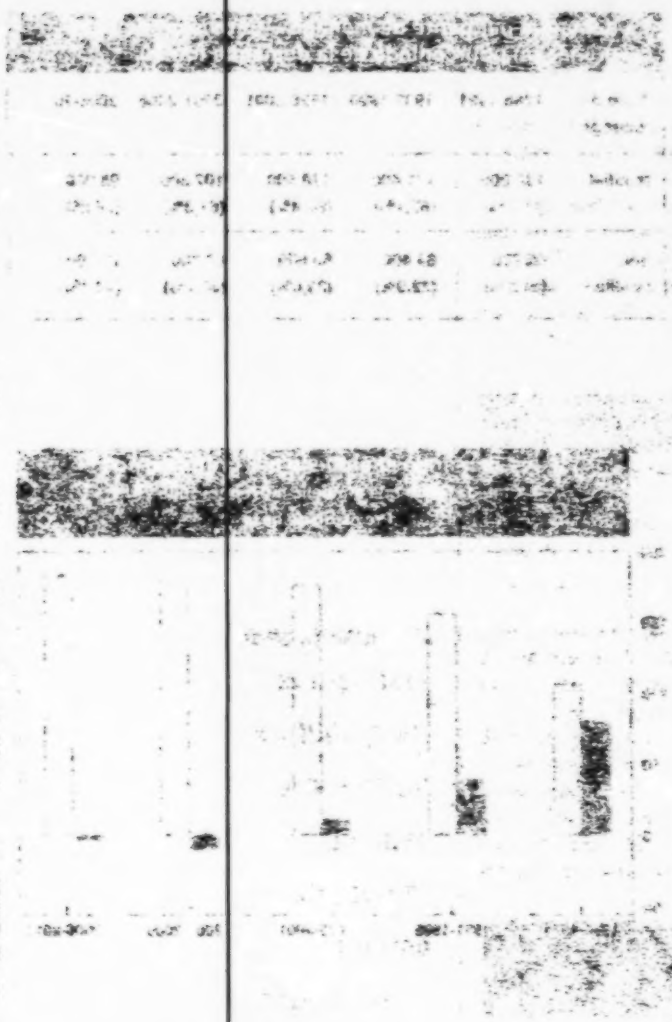
La prévision de base indique que la part de la demande provenant des ménages de propriétaires augmentera, plafonnera et finalement, baissera. Cette tendance reflète les influences combinées de l'accroissement décrit ci-haut des ménages non familiaux et du vieillissement de la population. Les ménages non familiaux sont plus susceptibles d'être locataires que les ménages familiaux, et quoique la probabilité de devenir propriétaire augmente avec l'âge, elle baisse quelque peu dans les cohortes de plus de 65 ans.

**La demande selon le mode d'occupation — prévision de base**
(exprimée en pourcentage de la demande totale)

| Mode d'occupation | 1986-1991 | 1991-1996 | 1996-2001 | 2001-2006 | 2006-2011 |
|---|---|---|---|---|---|
| propriétaire | 128 200 (66,5%) | 133 200 (68,1%) | 124 400 (67,5%) | 114 700 (65,4%) | 105 800 (62,9%) |
| locataire | 65 500 (34,5%) | 62 500 (31,9%) | 59 700 (32,5%) | 60 600 (34,6%) | 62 500 (37,2%) |



13



La Division de la recherche et des affaires internationales de la SCHL réalise et subventionne une vaste gamme de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
Édifice C-200,
700, chemin de Montréal,
OTTAWA (Ontario)
K1A 0P7
(613) 748-2367

*demande éventuelle de logements pour le Canada et les provinces, 1986-2001*, réalisé par la Division de la recherche de la SCHL. On peut obtenir un exemplaire de ce rapport en le demandant au Centre canadien de documentation sur l'habitation au (613) 748-2367.

Toute question sur le contenu de ce numéro peut être adressée à Roger Lewis, chercheur, Analyse des besoins de logements, au (613) 748-2797.

Canada

*La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.*